

# Kloster Parkvej 20-22 ApS

Kirsten Walthers Vej 9, 2500 Valby  
CVR-nr. 33 49 54 55

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 21. maj 2025

---

Trine Lindgaard

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kloster Parkvej 20-22 ApS Kirsten Walthers Vej 9 2500 Valby
	CVR-nr.: 33 49 54 55
	Stiftet: 1. februar 2011
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Sonne Westergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Kloster Parkvej 20-22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2025

Direktion:

---

Morten Sonne Westergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Kloster Parkvej 20-22 ApS*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kloster Parkvej 20-22 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendom. Investeringsejendommen indeholder både erhvervs- og boliglejemål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et resultat på 1.950 t.kr. og har pr. 31. december 2024 en egenkapital på 7.330 t.kr. Resultatet er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme med 2.574 t.kr.

Årets resultat er realiseret i henhold til ledelsens forventninger

Selskabet har i året indhentet tilbagetrædelseserklæringer fra koncernforbundne selskaber, hvoraf det erklæres at de koncernforbundne selskaber ikke kan kræve gælden indfriet indtil den dag selskabet har den fornødne likviditet til at afdrage på gælden. Selskabet har desuden fået bekræftet at løbende renter på koncernmellemværender og optagelse af gæld i forbindelse med sambeskatning ikke vil blive opkrævet indtil den dag selskabet har den fornødne likviditet til at afdrage på gælden.

Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises desuden til note 8 for yderligere omtale herom.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>316.294</b>	<b>306.143</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.574.359	-3.771.800
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.890.653</b>	<b>-3.465.657</b>
Andre finansielle indtægter	1	15.232	163
Andre finansielle omkostninger	2	-406.161	-503.101
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.499.724</b>	<b>-3.968.595</b>
Skat af årets resultat	3	-549.939	873.091
<b>Årets resultat</b>		<b>1.949.785</b>	<b>-3.095.504</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.949.785	-3.095.504
<b>I alt</b>		<b>1.949.785</b>	<b>-3.095.504</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		17.900.000	15.080.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>17.900.000</b>	<b>15.080.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.900.000</b>	<b>15.080.001</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		376.533	297.050
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		204.759	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>581.292</b>	<b>300.714</b>
Likvide beholdninger		91.048	79.134
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>672.340</b>	<b>379.848</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>18.572.340</b>	<b>15.459.849</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		7.250.252	5.300.467
<b>Egenkapital</b>		<b>7.330.252</b>	<b>5.380.467</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		736.864	143.630
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>736.864</b>	<b>143.630</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.050.000	4.050.000
Gæld til pengeinstitutter		1.444.228	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.755.275	4.876.940
Depositum og forudbetalt leje		483.617	546.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.733.120</b>	<b>9.473.442</b>
Gæld til pengeinstitutter		385.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.915	253.634
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	154.874
Anden gæld		124.189	53.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>772.104</b>	<b>462.310</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.505.224</b>	<b>9.935.752</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>18.572.340</b>	<b>15.459.849</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	5.300.467	5.380.467
Forslag til resultatdisponering		1.949.785	1.949.785
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>7.250.252</b>	<b>7.330.252</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.759	0
Finansielle indtægter i øvrigt	473	163
	<b>15.232</b>	<b>163</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	296.684	436.563
Finansielle omkostninger i øvrigt	109.477	66.538
	<b>406.161</b>	<b>503.101</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	549.939	-873.091
	<b>549.939</b>	<b>-873.091</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		14.230.342
Tilgang		245.641
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>14.475.983</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		849.658
Årets værdireguleringer		2.574.359
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>3.424.017</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>17.900.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		17.900.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		2.574.359

Ejendommen er beliggende i Kalundborg, ca. 1.296 kvm. fordelt på 30 boliglejemål og 2 erhvervslejemål, som blev anskaffet i 2011. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 % i beregningen. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Markedslejen udgør kr. 1.076 pr. kvm og det normaliserede driftsresultat udgør 1.074 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.050.000	0	4.050.000	4.050.000
Gæld til pengeinstitutter	1.829.228	385.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.755.275	0	0	4.876.940
Depositum og forudbetalt leje	483.617	0	483.617	546.502
	<b>10.118.120</b>	<b>385.000</b>	<b>4.533.617</b>	<b>9.473.442</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KDL Invest 2021 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for følgende koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- KDL Ejendomme Sj. ApS
- QAPARTMENTS DK A/S
- QAPARTMENTS GROUP ApS

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, 5.879 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 17.900 t.kr.

### 8 | Forudsætninger for fortsat drift

Ledelsen har indhentet tilbagetrædelseserklæring hos koncernforbundne selskaber, for at sikre selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften.

Ledelsen vurderer at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift, som følge af de indhentede tilbagetrædelseserklæringer, som er gældende frem til 31. december 2025.

### 9 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for KDL Invest 2021 ApS, Kirsten Walthers vej 9, 2500 Valby, CVR-nummer 42 14 73 03.

	2024	2023
<b>10   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kloster Parkvej 20-22 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.